



## PLANSKILDRING OG REGULERINGSFØRESEGNER

ULVIK HERAD

### REGULERINGSENDRING FOR GNR 53 BNR 81 INNAFOR REGULERINGSPLAN FOR SENTRUM

Forslag til reguleringsplan og føresegner utarbeidd : 29.11.06

Revidert jf. HST-018/07 vedtak: 03.04.07.

Arkivsak: 06/504

Arkivkode: L12

Sakstittel: Privat framlegg til reguleringsendring for gnr. 53 bnr. 81 i Ulvik herad

Sakshandsamar / planleggjar: Internett hardanger AS

Saksbehandling : Torstein Ljone

Vedtak i utval for plansaker FPL sak: 089/06 den: 18.10.06 om utlegging til offentlig ettersyn

Utlegging til offentlig ettersyn frå: 01.12.06 til: 05.01.07

Vedtak om godkjenning i utval for plansaker FPL sak : 031/07 datert : 14.03.07

Vedtak om endeleg godkjenning i Ulvik Heradstyre

HST sak: 018/07 datert: 28.03.07

#### UTGREIING:

##### **Føremål**

Siktemålet med reguleringsendringa er å opna for bygging av terrassehusvære på tomta. Dei nye bustadane vert integrert med det eksisterande bygget. Vi reknar med at det vert mellom 30 og 50 husvære totalt.

##### **Parkering**

Det vil verta parkeringshus i to etasjar under anlegget. Tilkomst til øvre etasje av parkeringshuset (som vil liggja i plan med eksisterande terreng i bakkant av eksisterande bygning) vert via eksisterande avkjørsle i vestre hjørne av tomta, mellom tomta og gnr. 53 bnr. 103. Denne etasjen vil forsetja i bakkant av husvære i 3. høgda i hovudkroppen av bygningen i byggetrinn 1, jfr. plankartet.

Nedre etasje av parkeringshuset vil vera i bakkant av sokkelhøgda i same bygning. Tilkomst til nedre etasje vert i søraustre hjørne mot gnr. 53 bnr. 82.

Grunnundersøkjingar viser at det kan vera svært vanskeleg å grava langt nok inn i bakken til at det vert plass til 1,5 plassar pr. Eining, jfr. avsnittet om grunnundersøkjingar lenger nede i dette dokumentet.

Den sentrale plasseringa gjer at bebruarane ikkje må ha bil, alt er innan kort gangavstand og fleire av dei som har sagt seg interesserte er utan bil. Mange av dei som er interessert i husvære her, ser på dette som eit lettstelt alternativ einebustad pga. alder og helse. Avhengig av interessa frå marknaden, ser vi for oss følgjande fordeling mellom ulike buføremål:

\* Fastbuande : 25%

\* Fritidshusvære : 60%

\* Omsorgsbustadar : 15%

Me trur difor ikkje at alle bebruarane kjem til å ha bil.

Me vil gjerne bygga ut ein parkeringsplass under bakken for kvar leiligheit, men det er svært vanskeleg og dyrt å lage til fleire enn det.

Estetisk sett vile det beste vore om området framom Bjotveit Hotel som er nytta til partkeringsplassar idag og heile det ubebygde arealet elles kunne vore nytta til grøntareal slik

at ein unngår parkerte bilar framom bygget og at gjesteparkering finn stad på den offentleg parkeringsplassen ved kyrkja. I tgråd med dette har me i framlegget til reguleringskart teikna inn området framom bygningskroppane som fellesareal, dvs. ikkje parkeringsplassar.

### **Vegutforming**

Terrenget der flaggstanga står senkast for å stetta krava til sikt vestover. Avkøyrslene skal utformast slik at dei stettar dei tekniske krava med omsyn til sikt, svingradius og lengeprofil jf vegnormalane.

Adkomsten til parkeringshuset i søraustre hjørne er utforma etter Vegnormalen del B, kap.11, fig.11.13.

Parkeringshuset er utforma for privatbilar, typekjøretøy P. Takhøgda er sett til 2,50m

### **Byggelinje**

Det virkar naturleg at framkant av bygget fylgjer byggelinja som er etablert i området frå bygning på 53/103 via eksisterande bygg på tomta og bort til bygg på 53/82

Som vist på reguleringskartet, er det ikkje planlagt å byggja nærare vegen enn dagens situasjon.

### **Tal på etasjar**

Maksimalt tal etasjer er 7. Uansett vil det ikkje verta bygd over kote 32. Dette for å sikra at utsikta til eksisterande hus ikkje vert forringa.

### **Utnyttingsgrad og uteareal**

Det er lagt opp til stor grad av utnytting av tomta.

Dette har bakgrunn i at tomta for det meste er skråning som er for bratt til opphaldsareal. Det vert lagt opp til at det vert like mange kvadratmeter med uteareal som det bebygde areaet på tomta, dvs.  $\text{sum}(\text{MUA})=\text{BYA}$ . Sagt på ein annan måte: Utbygginga føre ikkje til tap av uteareal, tvert om vil det verta tilført uteareal.

Stor grad av utnytting er elles i tråd med den fortettinga som er etablert i sentrum, jfr. gnr/bnr 53/75 Brakanestunet og 53/187 Kongressbygget.

### **Utforming**

Husværa vil verta bygde med livsløpsstandard og stetta tilkomstkrava for rullestolbrukarar i alle etasjane.

Her er dei førebelse skissene frå arkitekten:

### **ENØK**

Det blir lagt opp til alternativ oppvarming for maksimal energiøkonomisering.

### **Grunntilhøve**

På tomta er det godt drenerande, stabil grusmasse, som har ein rasvinkel på ca. 45 grader. På grunn av at tomta er så bratt, er det vanskeleg å koma veldig langt inn i dagens skråning.

**Framlegg til reguleringsføresegner gnr 53, bnr 81 i Ulvik herad:**

1. Reguleringsgrensa er vist på plankartet.
2. Tomta vert regulert til kombinert føremål: Hotell, fritid, bustad og næring/kontor
3. Eksisterande bygg kan byggjast om i samsvar med reguleringsføremålet, og skal intergrerast på naturleg måte med tanke på byggets eigenart. Arkitektonisk tilpassing til terreng og bygningar i sentrum skal vektleggjast.
4. Ny utbyggjing kan tillatast plassert innanfor reguleringsgrensa og kan oppførast med inntil 7 etasjar i tillegg til parkeringsareal i underetasjen. Nybygg skal følgja ei naturleg line mellom eksisterande bygning og nabobygget på gnr 53/82. Topp bygning ikkje over kote 32.
5. Det skal etablerast minimum 1 biloppstillingsplass pr bueiing tilknytta eigendomen. I tillegg skal det tilretteleggjast for nødvendig parkeringsplassar for dei andre føremåla. Tal parkeringsplassar skal gå fram av eventuell byggjesøknad.
6. Det kan byggjast inntil nabogrense der eigar eller festar av naboeigedomen gjev skriftleg løyve til det etter Plan- og bygningslova §70, 2. ledd.
7. Graden av utnytting vert sett til %-BYA=78%. Bruksareal heilt eller under terreng vert ikkje rekna med i graden av utnytting.
8. Minste uteopphaldsareal pr. eining i snitt vert sett til MUA = 50m<sup>2</sup>

---

Jarle Vestrheim  
Internett Hardanger AS